

## Observations sur l'écriture du règlement et des OAP

### L'écriture des OAP :

Ce document est constitué de 4 pièces, l'une donnant les dispositions générales, deux autres pour les dispositions applicables à chacun des secteurs et la dernière pour la thématique du commerce.

En dehors de l'OAP « commerce », il apparaît que ces OAP contiennent en fait pour une très grande part une écriture réglementaire (dans les dispositions générales), mais aussi dans les documents applicables à chaque secteur, quasiment identique d'un secteur à l'autre, très souvent répétée pour chacun, ce qui conduit à des documents très volumineux comportant une redondance des dispositions. En sachant par ailleurs que les OAP ne doivent pas être appliquées, comme pour un règlement dans un principe de conformité mais seulement dans un principe de compatibilité, ce choix entraînera des difficultés à apprécier l'application de ces dispositions.

Il est donc préférable que ces dispositions réglementaires soient plutôt intégrées au règlement qui s'appliquera alors à l'ensemble du territoire. Les OAP ne contiendront ensuite que les spécificités d'aménagement propres à chacun des espaces concernés.

De plus, des écritures irrégulières y sont présentes. L'écriture de la règle ne doit notamment pas désigner des moyens à atteindre (exigence d'études, d'autorisations, d'avis), mais plutôt fixer des objectifs. **Les commentaires à ce sujet figurent directement en annotations dans les deux pièces :**

**« OAP\_Réglementaires\_Dispositions\_générales » et « OAP\_Réglementaires\_Volume1 ».**  
**Ces pièces seront adressées sous format numérique.**

S'agissant de la mixité des formes bâties, les orientations pour Gaillon proposent des densités de logements inférieures à la densité de 40 logements par hectare évoquée au rapport de présentation pour le pôle urbain principal. Il est demandé de revoir ces orientations pour ouvrir davantage à des formes bâties plus denses, semi-collectives et collectives, moins consommatrices d'espace.

Ensuite, les orientations des OAP en termes d'énergies renouvelables, de matériaux limitant les îlots de chaleur, d'éclairage des espaces publics, de forme urbaine facilitant les implantations propices à la conception bioclimatique ne sont pas ou peu abordées. Ces orientations pourraient être incluses au sein des dispositions générales.

Afin de traduire la volonté inscrite au PADD de « dynamiser le rôle de la gare de Gaillon » et de « développer les modes de déplacement alternatifs », il serait pertinent de réaliser une OAP thématique sur le pôle de la gare et les déplacements. Les aménagements destinés aux modes doux sont notamment absents dans les OAP aux abords de la future zone AUz de Gaillon.

Ensuite, l'enjeu de performance énergétique des bâtiments n'est pas intégré dans ce projet de PLU. Aucun objectif de production d'énergie renouvelable ou de réduction de la consommation d'énergie n'est évoqué dans le PADD et aucune prescription n'est présente dans le règlement, ni dans les OAP.

Or la performance énergétique des bâtiments est un réel enjeu pour accompagner la transition énergétique sur les territoires. Ainsi, afin de faire du PLU un outil de la transition énergétique, de nouveaux outils apportés par la loi transition énergétique pour la croissance verte du 17 août 2015 tel que l'article L 151-21 du code de l'urbanisme qui permet désormais au règlement de « définir des secteurs dans lesquels il impose aux constructions, travaux, installations et aménagements de respecter des performances énergétiques et environnementales renforcées qu'il définit » sont disponibles.

À ce titre, le règlement et les OAP peuvent aborder cette question en termes de matériaux limitant les îlots de chaleur, d'éclairage des espaces publics, de forme urbaine facilitant les implantations propices à la conception bioclimatique et imposer « une production minimale d'énergie renouvelable, le cas échéant, en fonction des caractéristiques du projet et de la consommation des sites concernés », sachant que cette « production peut être localisée dans le bâtiment, dans le même secteur ou bien à proximité de celui-ci ».

### **Les règles de hauteur et d'espaces libres de pleine terre :**

Que ce soient pour les hauteurs ou les espaces libres de pleine terre, les règles possibles sont trop nombreuses. La diminution du nombre de catégories simplifierait l'application du document, d'autant plus qu'il paraît difficilement justifiable de définir autant de valeurs.

Il faudra ensuite s'assurer de la cohérence de ces règles au niveau du territoire (notamment même règle sur les espaces en limite de communes si la typologie du bâti est la même).

Pour les espaces libres de pleine terre, ne pas renvoyer vers le PPRi, mais définir une valeur pour ces espaces concernés par les PPRi en fonction de la destination fixée au PLUi (ou « sans objet »), les dispositions du PPRi s'appliquant de toute façon en sus de celles du PLUi.

### **Règlement : des écritures illégales à supprimer**

Certaines écritures au règlement sont illégales et devront donc être supprimées.

L'écriture de la règle ne doit notamment pas désigner des moyens à atteindre (études), mais plutôt fixer des objectifs. Toutes les formulations exigeant de produire une étude, des documents ou une justification, subordonnant une autorisation à l'accord d'une autorité ou d'une personne sont illégales. **Les commentaires à ce sujet figurent directement en annotations dans la pièce « 3a.Reglement ». Cette pièce sera adressée sous format numérique.**

## **Le zonage et le règlement de la zone Nspr :**

Ce secteur Nspr défini pour les secteurs urbains compris au sein du Site Patrimonial Remarquable de Gaillon comprend en fait une grande part d'espaces non bâtis. S'agissant d'une servitude d'utilité publique, les demandes d'autorisation du droit des sols devront effectivement respecter les dispositions du règlement de ce Site Patrimonial Remarquable de Gaillon, sans qu'il soit besoin de le mentionner au règlement, ni de le joindre en annexe du PLU (ce type de document ne fait d'ailleurs pas partie du contenu des annexes défini aux articles R 151-52 et R 151-53 du code de l'urbanisme).

Le renvoi vers le règlement du Site Patrimonial Remarquable n'est ensuite pas suffisant pour garantir que dans les espaces non bâtis aucune construction ne sera autorisée. Ce règlement, pouvant permettre exceptionnellement des constructions, n'a pas une rédaction assez claire à ce sujet.

Il conviendra donc d'ajouter au règlement du PLUi les dispositions nécessaires, notamment les occupations ou utilisations des sols interdites ou autorisées sous conditions, mais aussi toute disposition qui pourrait être jugée utile par rapport à la vocation de ce site.